

FOAIE DE TITLU

DENUMIREA LUCRARII:

PLAN URBANISTIC ZONAL DE RESTRUCTURARE

Strada Dorobantilor- strada Episcop Nicolae Ivan (strada Coastei)

BENEFICIAR:

S.C. SERVICE AUTOMOBILE 2 CLUJ S.A.
Cluj-Napoca, str. Dorobantilor nr. 84

PROIECTANT:

SC ARHIMOBIL SRL
Cluj-Napoca, str. Seceratorilor nr.. 5A

BORDEROU

A. PIESE SCRISE:

VOLUMUL 1: MEMORIU DE PREZENTARE

INTRODUCERE

STADIUL ACTUAL DE DEZVOLTARE

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

COCLUZII

ANEXE

VOLUMUL 2: REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

B. PIESE DESENATE:

PLANSA NR.1: INCADRARE IN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

PLANSA NR.1': INCADRARE IN PUG CLUJ-NAPOCA

PLANSA NR.2: PLAN DE SITUATIE EXISTENT

PLANSA NR.3: PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE

PLANSA NR.4: PLAN REGLEMENTARI EDILITARE

PLANSA NR.5: TITLUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

PLANSA NR.6 MOBILARE URBANISTICA

COLECTIV DE ELABORARE:

SEF PROIECT: prof. dr. arh. IANCU ADRIAN

PROIECTANT: arh. FLORIN DASCAL

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

PLAN URBANISTIC ZONAL DE RESTRUCTURARE

Strada Dorobantilor-strada Coastei (strada Episcop Nicolae Ivan)
Cluj-Napoca,

- Beneficiar: s.c. Service Automobile 2 Cluj s.a.,
Cluj-Napoca, str. Dorobantilor nr. 84
- Proiectant general: SC ARHIMOBIL SRL, Cluj-Napoca, str.
Seceratorilor nr. 5A
- Data elaborarii: august 2019

1.2. Obiectul PUZ

Obiectul principal al Planului Urbanistic Zonal il constituie propunerea de reglementare a terenurilor situate in Cluj-Napoca pe strada Dorobantilor nr.84 , terenurile identificate dupa cum urmeaza: CF/cad. nr. 311528 (98 mp); CF/cad. nr. 263110 (1020 mp); CF/cad. nr. 264752 (698 mp); CF/cad. nr. 311463 (14 mp); CF/cad. nr. 261102 (7212 mp); CF/cad. nr. 261102-C1 (3340 mp- constructii)

Terenurile se incadreaza, conform PUG Cluj-Napoca in UTR RiM.

Suprafata totala a terenurilor este de 9398 mp masurata si 9042 mp in acte.

Prin PUZ se propune instaurarea unei noi unitati teritoriale de referinta pe terenurile studiate si anume UTR M Dacia.

Se propune realizarea a doua imobile. Unul cu functiunea predominanta de birouri cu regim de inaltime 2S+P+7+R si unul cu functiunea predominanta de locuire colectiva, cu regim de inaltime: 2S+4D+P+8 (raportat la strada Episcop Nicolae Ivan) sau S+D+13 (raportat la strada Dorobantilor).

Pentru operatiunile prevazute in aceasta documentatie s-a solicitat si obtinut un aviz de oportunitate premergator acestei documentatii. Aviz de oportunitate nr. 169 din 28.02.2018.

1.3. Surse documentare

- Studii urbanistice elaborate anterior: PUG in vigoare;
- Studiile de fundamentare intocmite pentru prezenta documentatie sunt: Studiu topografic vizat de OCPI; Studiu geotehnic.

2. STADIUL ACTUAL DE DEZVOLTARE

2.1. Evolutia zonei

- Caracteristici semnificative ale zonei. Zona studiata are, in prezent un caracter mixt, in care exista functiunile de locuire, de cazare, birouri, de alimentatie publica si servicii.
- Potential de dezvoltare. Zona are potentialul de dezvoltare a functiunilor prevazute in aceasta documentatie, motiv pentru care a si fost prevazuta in PUG o unitate teritoriala de referinta de Restructurare.

2.2 Incadrarea in localitate

- Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii: zona se afla situata in partea de est a municipiului Cluj-Napoca in cartierul Marasti, in apropierea bibliotecii judetene Octavian Goga.
- Relationarea zonei cu localitatea. Fiind adiacenta strazii Calea Dorobantilor in partea de nord-vest si strazii Episcop Nicolae Ivan (fosta Coastei) in partea de sud-est, zona studiata beneficiaza de echipare edilitare, legaturi cu transportul public in apropiere, servicii etc.

2.3. Elementele cadrului natural.

- Relieful prezinta declivitate pe directia longitudinala nord-sud dinspre strada Calea Dorobantilor inspre strada Episcop Nicolae Ivan, adica o panta crescatoare de la nord spre sud (inspre Lacul Gheorgheni), de aproximativ 13.50 m.
- Terenul de fundare: conform studiului geologic, se va respecta adancimea de fundare prevazuta in acesta.

2.4. Circulatia.

Accesul la ansamblul propus se va face din doua strazi si anume: la imobilul cu functiunea de birouri din Calea Dorobantilor in partea de nord-vest si din strada Episcop Nicolae Ivan la imobilul cu functiunea de locuire.

Strada Calea Dorobantilor este una dintre arterele principale ale orasului, fiind o strada cu sens unic, cu 3 benzi plus locuri de parcare dispuse longitudinal pe ambele parti.

Strada Episcop Nicolae Ivan este una din arterele secundare ale orasului, cu acces pe sens unic din Piata Fraternitatii.

2.5. Ocuparea terenurilor.

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata: Zona este caracterizata de prezenta unor cladiri cu functiuni si dimensiuni variate. Astfel, in partea nordica si vestica se gasesc ansambluri vechi si noi de locuinte colective, partial cu functiuni mixte la nivelul parterului avand regimuri de inaltime variate cu inaltime de pana la aproximativ 40 m.

In imediata vecinatate a parcelelor in partea de est exista doua imobile cu functiunea predominanta de locuire cu inaltime aproximative de 30 m si respectiv 40 m. Tot in partea de est in apropierea zonei studiate se afla si un imobil destinat exclusiv functiunii de birouri (fostul sediu Nokia) cu regim de inaltime S+P+9 etaje.

In partea de sud a parcelelor studiate locuinte individuale si Piata Fraterintatii.

- Relationari intre functiuni. Pe parcelele studiate se gasesc constructii de tip hala, care sunt propuse spre demolare in care se desfasoara activitati de tip service si reprezentanta auto, birouri si alimentatie publica.
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit: suprafata construita a imobilelor existente este de 3340 mp, adica 37%..
- Aspecte calitative ale fondului construit: nu este cazul.
- Asigurarea cu servicii a zonei: exista retele de utilitati atat pe strada Calea Dorobantilor cat si pe strada Episcop Nicolae Ivan.
- Asigurarea cu spatii verzi: nu exista spatii verzi special amenajate in interiorul sau in vecinatatea parcelei studiate cu exceptia Pietei Fraternitatii.
- Existenta unor riscuri naturale: nu este cazul.
- Principalele disfunctionalitati: nu este cazul

2.6. Echipare edilitara: atata strada Calea dorobantilor cat si strada Episcop Nicolae Ivan sunt echipate complet din punct de vedere edilitar.

2.7. Probleme de mediu: nu exista probleme deosebite de mediu in zona.

2.8. Optiuni ale populatiei: conform rezultatelor procedurii de consultare a populatiei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.

La baza documentatiei stau urmatoarele studii de fundamentare:

a. Studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei:

1. Relatia zona-oras
2. Conformari spatial volumetrice
3. Caracteristicile tesutului urban
4. Studiu geotehnic
5. Documentatie topografica

b. Studiu de trafic

c. Contract de restructurare cu Consiliul Local in conformitate cu prevederile procedurii de restructurare (cf. conditionari primare din regulamentul aferent RiM)

Conform Studiului topografic anexat prezentei documentatii urbanistice parcelele studiate si reglementata are o latura cu acces din strada Calea Dorobnatilor si una din strada Episcop Nicolae Ivan, si o panta mare care descreste de la sud-est la nord-vest.

Datele geologice si ale terenului de fundare sunt prezentate in Studiul geotehnic anexat.

3.2. Prevederi ale PUG.

Planul urbanistic general al municipiului Cluj-Napoca incadreaza parcelele studiate in Unitatea teritoriala de referinta (conform Plansei nr. 02): in UTR RiM – restructurarea zonelor cu caracter industrial – Zona mixta.

In urma studiului efectuat prin aceasta documentatie se propune instituirea unei unitati teritoriale de referinta cu structura functionala mixta denumita **UTR M Dacia**.

3.3. Valorificarea cadrului natural.

In urma interventiilor prevazute prin aceasta dosumentatie se propune imbunatatirea(realizarea) amenajarilor exterioare pe parcelele studiate, atat din punct de vedere al circulatiilor cat si a zonelor verzi amenajate

3.4. Modernizarea circulatiei.

Accesul la ansamblul propus se va face din doua strazi si anume: la imobilul cu functiunea de birouri din Calea Dorobantilor in partea de nord-vest si din strada Episcop Nicolae Ivan la imobilul cu functiunea de locuire.

Se propune modernizare accesului din strada Calea Dorobantilor, prin realizarea unui acces carosabil cu latimea de 6 m si a unui trotuar pietonal, cu latimea de 2 m.

Dinspre strada Episcop Nicolae Ivan se propune realizarea unui acces auto pe rampa la nivelele destinate parcarii masinilor si accese pietonale destinate imobilului cu functiunea de locuire.

Stationarea autovehiculelor se va realiza in interiorul parcelei, in exterior si in parcarile subterane ale viitoarelor imobile.

3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici.

3.5.1. Zonificare functionala propusa (conform Plansei nr. 03- Plan reglementari urbanistice.).

3.5.2. Reglementari:

Pentru terenurile situate in UTR RiM se propune instituirea unei unitati teritoriale de referinta denumita UTR M Dacia

Reglementarile pentru parcele vor fi preluate in Regulamentul local de urbanism aferent PUG actual.

3.5.3. Bilant teritorial / Indici urbanistici

BILANT TERITORIAL				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROBUS	
	mp	%	mp	%
S teren	9042	100	9042	100
S construita	3340	37	4500 / 5400	50/60
Spatii verzi amenajate	0	0	1810	20
Alei, platforme, etc	5702	63	1832 / 2732	20/30
TOTAL	9042	100	9042	100
INDICI URBANISTICI				
EXISTENT	UTR RiM - POT maxim = 60% - CUT maxim = 2.8			
PROBUS	UTR MDacia - POT maxim = 60% - CUT maxim = 2.8			

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare.

- Alimentare cu apa: constructiile viitoare se vor racorda la reseaua existenta in zona.
- Canalizare: constructiile viitoare se vor racorda la reseaua existenta in zona.
- Alimentare cu energie electrica: constructiile viitoare se vor racorda la reseaua existenta.
- Telecomunicatii; constructiile viitoare se vor racorda la reseaua existenta in zona.
- Alimentarea cu caldura: in zona nu exista retele de alimentare cu agent termic.
- Alimentarea cu gaze: constructiile viitoare se vor racorda la reseaua existenta in zona.
- Gospodarie comunala: evacuarea deseurilor se va asigura prin firmele care asigura aceste servicii din zona.

3.7. Protectia mediului.

- Diminuarea surselor de poluare: in zona nu exista surse de poluare; constructiile propuse nu cuprind functiuni care polueaza.
- Prevenirea producerii riscurilor naturale: nu este cazul.
- Epurarea si preepurarea apelor uzate: apele uzate se vor deversa in reseaua de canalizare a orasului.
- Recuperarea terenurilor degradate (nu este cazul), consolidari de maluri (nu este cazul).
- Protejarea bunurilor de patrimoniu: nu este cazul.
- Refacerea peisagistica si reabilitare urbana: nu este cazul.
- Valorificarea potentialului turistic si balnear: nu este cazul.
- Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore: nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publica: nu exista in zona.

4. CONCLUZII

Prin prezenta solicitare beneficiarii respecta intocmai prevederile PUG.

Toate costurile vor fi suportate de investitorii privati.

Consecintele economice: se va crea o investitie care va contribui la bugetul local precum si locuri de munca noi.

5. ANEXE

Avize

Extrase de carte funciara

Intocmit
Prof. dr. arh. Adrian Iancu
arh. Dascal Florin

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

UTR – M Dacia

Restructurarea zonelor cu caracter industrial – Zona mixta

Art.1. Utilizări admise:

(a) locuire colectiva; (b) activitati administrative – birouri, sedii de companii etc.;
(c) financiar-bancare; (d) comerciale (tertiare), alimentație publică; (e) invatamant;
(f) servicii cu acces public, servicii profesionale, culturale; (g) cazare turistică; (h) sanatate;
(i) parcare, garaje.

Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.

Art.2. Utilizări interzise – orice altă funcțiune cu excepția celor de la Art.1.

Art.3. Caracteristici ale parcelelor: se consideră contruibilă parcela care îndeplinește, cumulativ, următoarele condiții: Smin = 500 mp; front min.=18 m spre spatiul public; acces dintr-un drum (strada) public direct sau prin servitute.

Art. 4. Amplasarea clădirilor față de aliniament: cladirile vor fi amplasate in aliniament cu exceptia celor situate pe strazi secundare pentru care alinierea se va realiza in retragere de minim 3 m.

Art.5. Amplasarea față de limitele parcelei: min. 4,5 m cu exceptia imobilelor cu front la strada Calea Dorobantilor care poti fi construite pana la limitele laterale de proprietate.

Art.6. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: cf. Cod Civil.

Art.7. Circulații și accese auto pietonale: este obligatoriu cel puțin un acces pietonal și un acces carosabil din circulație publică, direct din strada Calea Dorobantilor sau prin servitute de trecere.

Art.8. Staționarea și parcare autovehiculelor este admisă numai în interiorul parcelei, conform Anexei nr.2 – Necesari de parcaje – RLU PUG Cluj-Napoca aprobat prin HCL 579 din 6 iunie 2018.

Art.9. Înălțimea maximă a clădirilor: $H_{max} = 45$ m de la cota terenului amenajat .

Art.10. Aspectul exterior al construcțiilor: fatade cu materiale moderne de calitate superioara (sticla, metal, materiale ceramice, etc.)

Art.11. Condiții de echipare edilitară – constructiile vor fi racordate la toate tipurile de rețelele edilitare.

Art.12 – Spații verzi: min 20% din suprafața totala

Art.13. Împrejmuiri: se recomandă păstrarea spațiului neîmprejmuit în interiorul ansamblului
În cazul în care sunt necesare împrejmuiri spre limitele de proprietate acestea se vor realiza din panouri tip plasa sudată (sau similare) transparente.

Art.14. Firme, reclame, signalistică: sunt interzise reclamele de orice tip și firmele cu lumina intermitentă. Elementele de signalistică vor face parte din proiectul de autorizate al clădirilor sau vor fi autorizate separat.

Art.15. Indicatori urbanistici: POT maxim =60%; CUTmaxim = 2.8

Art.16. Alte reglementări: se vor aplica – cumulativ și concomitent - toate regulile cuprinse în prezentul regulament local de urbanism precum și în toate legile, normele și normativele în vigoare.

Intocmit
Prof. dr. arh. Adrian Iancu
arh. Dascal Florin